



UNA LEY Referida a brindar equidad en los reglamentos de propiedad del gobierno; que agrega nuevas secciones al capítulo 64.40 RCW; que agrega una nueva sección al capítulo 36.70A RCW; y que crea nuevas secciones.

APRUEBESE POR EL PUEBLO DEL ESTADO DE WASHINGTON:

INTENCIÓN DE REQUERIR EQUIDAD CUANDO EL GOBIERNO REGULA LA PROPIEDAD PRIVADA

NUEVA SECCIÓN. Sec. 1. Esta ley tiene como objetivo proteger el uso y el valor de la propiedad privada mientras proporciona un entorno saludable y garantiza que las agencias del gobierno no causen daños al uso o al valor de la propiedad privada, excepto que sea necesario para prevenir amenazas a la salud y seguridad humana. El pueblo también intenta reconocer y promover los intereses únicos, el conocimiento, y las habilidades que tienen los dueños de propiedad privada de proteger el entorno y la tierra. Con este fin, las agencias de gobierno deben considerar si la cooperación voluntaria de los propietarios cumplirá con los intereses legítimos del gobierno en lugar de reglamentos inflexibles sobre la propiedad.

El pueblo sabe que en la última década las restricciones gubernamentales con respecto al uso de la propiedad aumentaron considerablemente, creando dificultades para muchos, y destruyendo las expectativas razonables de poder hacer uso razonable y provechoso de la propiedad. El artículo I, sección 16 de la Constitución del estado exige que el gobierno no se apodere de ni provoque daños a la propiedad sin previo pago de una compensación justa a su propietario. El pueblo sabe que las entidades gubernamentales deberían ofrecer compensación por daños a la propiedad según lo dispone esta ley, pero también deberían evaluar con anticipación si la decisión del gobierno que causa daños es necesaria y de interés público.

El pueblo sabe que el derecho de expropiación es un poder extraordinario que está en manos del gobierno y posiblemente sujeto a abusos. Cuando el gobierno amenaza con apoderarse de las propiedades o las toma bajo el derecho de expropiación forzosa, no debería tomar las propiedades que no sean necesarias para uso público o que sean principalmente para uso privado, ni debería tomar la propiedad por un período más extenso de lo que sea necesario.

La administración fiscal responsable y los principios fundamentales de un buen gobierno requieren que los que toman las decisiones en el gobierno evalúen con cautela el efecto de sus acciones administrativas, reguladoras, y legislativas sobre los derechos en la propiedad que están protegidos constitucionalmente. Las agencias deberían revisar sus acciones con mucho cuidado para evitar que se tome la propiedad privada de manera innecesaria o se le provoquen daños. El fin de esta ley es ayudar a las agencias de gobierno a que emprendan esas revisiones y a que propongan, planifiquen, e implementen acciones tomando los recaudos necesarios para las protecciones constitucionales de la propiedad y para disminuir el riesgo de cargas involuntarias al público al crear responsabilidad por el gobierno o cargas indebidas en los sectores privados.

EQUIDAD CUANDO EL GOBIERNO REGULA LA PROPIEDAD PRIVADA MEDIANTE LA SOLICITUD DE CONSIDERACIÓN DE IMPACTOS ANTES DE TOMAR MEDIDAS

NUEVA SECCIÓN. Sec. 2. Se agregará una nueva sección al capítulo 64.40 RCW cuyo tenor literal será el siguiente:

(1) Para evitar dañar el uso o el valor de la propiedad privada, antes de aprobar o adoptar cualquier ordenanza, reglamento, o regla que pueda perjudicar el uso o el valor de la propiedad privada, una agencia debe considerar y documentar:

- (a) La propiedad privada que resultará afectada por la acción;
- (b) La existencia y la extensión de cualquier propuesta gubernamental legítima para la acción;
- (c) La existencia y la extensión de cualquier nexo o vínculo entre cualquier interés legítimo del gobierno y la acción;
- (d) La medida en que las restricciones de los reglamentos son proporcionales a cualquier impacto de una propiedad particular sobre un interés legítimo del gobierno, en vista del impacto de otras propiedades sobre los mismos intereses del gobierno;
- (e) La medida en la que la acción priva a los propietarios de usos económicamente viables de la propiedad;
- (f) La medida en la que la acción deroga o quita un atributo fundamental del dominio de la propiedad, incluyendo, pero no limitado a, el derecho de excluir a otros, de poseer, de uso provechoso, de goce, o de enajenar la propiedad;
- (g) La medida en la cual la acción mejora o crea un derecho en la propiedad de dominio público;
- (h) La compensación estimada que puede ser necesario que se pague bajo esta ley; y
- (i) Medios alternativos que sean menos restrictivos sobre la propiedad privada y que pueden lograr el objetivo legítimo del gobierno para el reglamento, incluyendo, pero sin limitarse a la conservación voluntaria o programas cooperativos con propietarios dispuestos, u otras acciones no reguladoras.

(2) Para cumplir con los fines de esta ley, se aplican las siguientes definiciones:

(a) “Propiedad privada” incluye todos los intereses de bienes raíces y bienes muebles protegidos por la quinta enmienda de la Constitución de los Estados Unidos o el Artículo I, sección 16 de la Constitución del estado perteneciente a una entidad no gubernamental, incluyendo entre otros, los intereses en los derechos sobre la tierra, los edificios, los cultivos, el ganado, los minerales y el agua.

(b) “Daño del uso o valor” quiere decir prohibir o restringir el uso de la propiedad privada para obtener beneficios para el público, cuyos costos deberían correr, por equidad e igualdad, por parte del público en su totalidad, e incluye, pero sin limitarse a:

(i) Prohibir o restringir todo uso o la magnitud, el alcance, o la intensidad de cualquier uso existente o permitido legalmente a partir del 1 de enero de 1996;

(ii) Prohibir la operación continua, el mantenimiento, el reemplazo o la reparación de canales de mareas, muros de contención, revestimientos u otra infraestructura razonablemente necesaria para la protección del uso o el valor de la propiedad privada;

(iii) Prohibir o restringir las operaciones y el mantenimiento de estructuras necesarias para la operación de instalaciones de riego, incluyendo, entre otros, desviaciones, estructuras de operación, canales, zanjas de drenaje, tubos, o sistemas de suministro;

(iv) Prohibir acciones por parte de un propietario privado razonablemente necesarias para evitar o mitigar daños a causa de incendios, inundaciones, erosión, u otros desastres naturales o condiciones que perjudicarían el uso o el valor de la propiedad privada;

(v) Requerir que una parte de la propiedad se conserve en estado natural o sin un uso benéfico para el propietario, a menos que sea necesario para prevenir el daño inmediato de la salud y seguridad humana; o

(vi) Prohibir el mantenimiento o la eliminación de árboles o vegetación.

(c) “Daños del uso o valor” no incluye restricciones que se apliquen de la misma manera a todas las propiedades sujetas a la jurisdicción de la agencia, incluyendo:

(i) Restringir el uso de la propiedad cuando sea necesario para evitar una amenaza inmediata a la salud y seguridad humanas;



(ii) Solicitar conformidad con los estándares estructurales para los edificios en construcción o códigos de incendios para evitar daños a causa de terremotos, inundaciones, incendios, u otros desastres naturales;

(iii) Limitar la ubicación o el funcionamiento de viviendas para delincuentes sexuales o entretenimiento para adultos;

(iv) Solicitar la adhesión a las restricciones en el uso de químicos que fueron adoptadas por la agencia de protección ambiental de los Estados Unidos;

(v) Solicitar conformidad con las leyes o reglamentos de salud y la seguridad del trabajador;

(vi) Solicitar conformidad con las leyes de salario y carga horaria;

(vii) Solicitar conformidad con las restricciones o reglamentos de la administración diaria de nutrientes en el capítulo 90.64 RCW; o

(viii) Solicitar conformidad con las ordenanzas locales estableciendo retranqueos de los límites de la propiedad, siempre y cuando los retranqueos se hayan establecido antes del 1 de enero de 1996.

Esta subsección (2)(c) se interpretará restringidamente para efectuar los fines de esta ley.

(d) “Compensación” significa la remuneración equivalente al monto en que el valor justo del mercado de la propiedad afectada ha disminuido por la aplicación o cumplimiento de la ordenanza, reglamento, o regla. Hasta el punto en que toda acción requiera que cualquier parte de la propiedad se deje en su estado natural o sin uso provechoso por parte de su propietario, “compensación” significa que se requiere que el valor justo del mercado de esa parte de la propiedad se deje en su estado natural o sin uso provechoso. “Compensación” también incluye cualquier costo y honorarios de procuradores incurridos razonablemente por el propietario buscando el cumplimiento de esta ley.

EQUIDAD CUANDO EL GOBIERNO REGULA DIRECTAMENTE LA PROPIEDAD PRIVADA

NUEVA SECCIÓN. Sec. 3. Se agregará una nueva sección al capítulo 64.40 RCW cuyo tenor literal será el siguiente:

Una agencia que decide cumplir o aplicar cualquier ordenanza, reglamento o regla para la propiedad privada que tendría como consecuencia el daño del uso o valor de la propiedad privada primero deberá pagar una compensación al propietario según se define en la sección 2 de esta ley. Esta sección no deberá interpretarse como un límite a la capacidad de las agencias de renunciar, o de sostener divergencias con respecto a otros requisitos legales. Una agencia que opta por no tomar medidas que perjudicarán el uso y el valor de la propiedad privada no es responsable de pagar remuneración bajo esta sección.

NUEVA SECCIÓN. Sec. 4. Se agregará una nueva sección al capítulo 64.40 RCW cuyo tenor literal será el siguiente:

Una agencia puede no cobrar ningún honorario por considerar si renunciar o sostener una divergencia de una ordenanza, reglamento, o regla para evitar la responsabilidad de pagar la compensación según se dispone en la sección 3 de esta ley.

NUEVA SECCIÓN. Sec. 5. Se agregará una nueva sección al capítulo 36.70A RCW cuyo tenor literal será el siguiente:

Los reglamentos de urbanización que se adoptan en este capítulo no prohibirán los usos que existen legalmente en cualquier parcela antes de su adopción. Nada de lo que figura en este capítulo deberá interpretarse como autorización de una interferencia con los deberes del capítulo 64.40 RCW.

NUEVA SECCIÓN. Sec. 6. Para los fines de cumplir con la intención, políticas y fines de esta ley sus disposiciones se interpretarán libremente para proteger a los dueños de propiedad privada.

NUEVA SECCIÓN. Sec. 7. Nada de lo que figure en esta ley deberá minimizar cualquier otra solución dispuesta en la Constitución de los Estados Unidos o en la Constitución del estado, o ley federal o estatal, y esta ley no tiene como objetivo modificar o reemplazar ninguna solución.

NUEVA SECCIÓN. Sec. 8. Ninguno de los subtítulos de esta ley forma parte de la ley.

NUEVA SECCIÓN. Sec. 9. Si alguna de las disposiciones de esta ley o su aplicación a alguna persona o circunstancia carece de validez el resto de la ley o la aplicación de sus disposiciones a otra persona o circunstancia no se verán afectadas.

NUEVA SECCIÓN. Sec. 10. Esta ley deberá conocerse como la ley de equidad para la propiedad.